

Kallelse till styrelsemöte på Boplats Göteborg AB

Tid: 21 september 2017 kl. 08.30

Plats: Boplats Göteborg, Rosenlundsplatsen 1

Dagordning

1. Mötet öppnas
2. Val av justerare
3. Godkännande av dagordningen
4. Genomgång och godkännande av protokollet från föregående styrelsemöte. Bilaga 1
Styrelsen föreslås godkänna protokollet.
5. Hur ser styrelsen på framtiden för Boplats Göteborg AB? Risker och eventuella möjligheter av en omorganisation alternativt fortsatt drivt av bolaget i nuvarande form.
Lars-Gunnar Landin och Peter Håkansson, Stadsrevisionen.
Samtal mellan styrelsen och Stadsrevisionen.
6. Verkställande direktörens rapport beträffande verksamheten:
 - a. Information om GDPR KS har beslutat om en sådan organisation
 - b. Studentprojektet
 - c. Annons med Grupperade lägenheter demo
 - d. Hjärtrumsprojektet
 - e. Bolagsdag 10 november på Post Hotel Clarion som arrangeras av Stadshus AB
 - f. Personal*Styrelsen föreslås anteckna rapporterna*
7. Fastställande av delårsbokslut per den 31 augusti samt prognos Bilaga 2a, b,
för helår 2017.
Styrelsen föreslås godkänna delårsbokslutet och prognosen.
8. Fastställande av delårsrapport RAPPET till Göteborgs Stad, Bilaga 3
Styrelsen föreslås godkänna rapporten.
9. Förslag till budget för 2018 som fastställs vid nästa styrelsemöte. Bilaga 4
Styrelsen föreslås anteckna förslaget.
10. Övriga frågor
Kommunstyrelsen den 20 september angående Boplats Göteborg AB



Styrelsemöte 3 - 2017, Boplats Göteborg AB

14 juni 2017, kl. 08.30 / Boplats Göteborg, Rosenlundsplatsen 1

Boplats Göteborg AB

Ink: 2017 -06- 14

Dnr: 100/2017

Närvarande

Christian Larsson, ordföranden	Göteborgs Stad
Rikard Ljunggren, vice ordförande	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Anders Söderman, vice ordförande	Bostads AB Poseidon
Susanna Cassberg, ledamot	Göteborgs Stad
Kicki Björklund, ledamot	Göteborgs Stads Bostads AB
Ulf Gärdhagen, suppleant	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Håkan Bernhardsson, suppleant	Göteborgs Stad
Maria Meyer-Martins, vd	Boplats Göteborg AB
Mats Ekblad, sekreterare	Boplats Göteborg AB

Anmält förhinder

Oscar Amlöv, ledamot	Fastighetsägarna GFR ekon för.
Per-Henrik Hartmann, suppleant	Familjebostäder i Göteborg AB
Agneta Kores, ledamot	Fastighetsägarna GFR ekon för.

- Mötet öppnas
Ordföranden öppnade mötet.
- Val av justerare
Rikard Ljunggren valdes till justeringsman.
- Godkännande av dagordningen
Styrelsen godkände dagordningen.
- Godkännande av protokoll från föregående möte.
Styrelsen godkände protokollet.
- Beslut om att skicka svar till stadsrevisionen angående rekommendationer efter it-revisionen.
Styrelsen beslutat att skicka svaret till stadsrevisionen.
- Rapport från verksamheten
Vd föredrog de utsända nyckeltalen. Skalan på y-axeln i bilden med "avbrutna lägenheter" är felaktig. Antalet avbrutna för 1 januari till 31 maj 2017 var 436 lägenheter.
Styrelsen antecknade rapporterna.
- Övriga frågor
Inga övriga frågor.
- Mötet avslutas
Ordföranden avslutade mötet.

Antecknat den 14 juni, 2017

Mats Ekblad, sekreterare

Justeras:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Christian Larsson".

Christian Larsson, ordförande

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Rikard Liunggren".

Rikard Liunggren, ledamot

					Prognos 6 september
	INTÅKTER (Exkl moms) kkr	Bokslut	Bokslut	Budget v 2	
	Försäljningsintäkter, kkr	2016-08-31	2017-08-31	2017	2017
3011	Försäljn. kom.företag	24	24	40	40
3013	Annonsering nyproduktion	410	413	700	600
3014	Försäljning kranskommun	408	352	650	520
3015	Försäljning övriga	94	70	100	105
3019	Bannerförsäljning	81	63	250	200
3020	Event	493	0	700	700
3021	Marknadsanalyser	4	0	10	10
3024	Intäkter pin kod	8	6	10	9
3025	Intäkter vidare fakturering	0	55	0	50
3028	Årsmedlemsavgift	8 922	10 337	14 800	15 400
3030	Intäkter studentkampanj privatrum GU,CTH	507	402	500	402
3031	Intäkter projekt-privata rum	0	510	400	471
	S:a Försäljningsintäkter	10 951	12 232	18 160	18 507
	Driftbidrag				
3987	Kommunen; K-avtal	3 811	3 811	5 716	5 716
3988	Kom. bostadsför. K-avtal	1 004	1 004	1 501	1 501
3989	GFF; K-avtal	553	553	830	830
		5 368	5 368	8 047	8 047
	Summa Intäkter	16 319	17 600	26 207	26 554
	KOSTNADER, kkr	Bokslut	Bokslut	Budget v 2	Prognos 6 september
	Lokalkostnader	2016-08-31	2017-08-31	2017	2017
5010	Lokalhyra	569	570	900	900
5020	Elektricitet	12	13	20	24
5060	Städning	102	90	220	160
5070	Lokalunderhåll, ändring rum	16	9	500	100
	Summa:	699	682	1 640	1 184
	Hyra anläggningstillgång				
5220	Hyra av inventarier	16	24	25	36
5222	Kommunleasing	7	7	15	11
	Summa:	23	31	40	47
	Förbrukningsinventarier				
5410	Kontorsmaskiner	0	0	0	0
5420	Möbler	10	0	60	60
5430	Datautrustning	7	45	100	100
5440	Inventarier övriga	0	22	70	70
5520	Underhåll av inventarier	13	5	25	25
5460	Förbrukningsinventarier	8	4	20	20
	Summa:	38	76	275	275

		Bokslut	Bokslut	Budget v 2	Prognos 6 september
		2016-08-31	2017-08-31	2017	2017
	Resekostnader				
5800	Resekostn. hotell, konf, etc	30	18	75	50
	PR & reklam				
5910	Annonser	101	265	700	500
5940	Medverkan på mässor inkl utställningsmater	169	147	200	190
5930-5980	Informationsmaterial inkl. filmer 240 tkr	39	39	100	360
	Summa:	309	451	1 000	1 050
	Övriga försäljningskostnader				
6071	Representation	13	10	50	50
6072	Ej avdr. gill representation	7	1	15	15
	Summa:	20	11	65	65
	Kontorsmaterial & trycksaker				
6110	Kont.material	26	17	50	30
6150	Trycksaker t ex brevpaper o visitkort etc	43	62	60	80
	Summa:	69	79	110	110
	Telekom. & postbefordran				
6210	Telekommunikation	56	26	100	40
6212	SMS-kommunikation	9	20	75	50
6230	Datakommunikation	693	630	1 200	1 000
6250	Porto	81	163	300	300
	Summa:	839	839	1 675	1 390
	Företagsförsäkring & riskkostnad				
6310-6320	Företagsförsäkringar & Självrisk	18	18	30	30
6370	Kost för bevak och larm	2	5	20	20
	Summa:	20	23	50	50
	Förvaltningskostnader				
6420	Revisionsarvode	31	12	300	300
	Övriga externa tjänster				
6513	Övr. revisionsarvode	0	33	0	0
6540	Göteborgs stad, Intraservice	216	170	350	235
6541	Vitec	31			
6542	E-works Projektledning Kvalitet 300-64=236 flyttat till Oops för kvalitetsåtgärder	0	64	300	64
6543	Office IT-partner Canmer	128	122	250	250
6544	E-works Devisor	102	78	300	200
6546	Oops support nya datasystemet	919	3 074	3 000	5 126
6550	Konsultarvoden - Journalist + Fotograf	10	81	200	150
6552	Konsultarvode - Säkerhet, jurist mm	116	0	300	270
6551	Admin avgift 100 kr	256	296	850	650
6571	Adwise Support Mikael	0	0	0	0
6560-6600	Övr. köpta tjänster licenser	136	316	400	400
6590	Övrigt t ex utställningsjobb	1	43	300	375
6870	Kontaktcenter Gbg Stad	1 056	663	1 200	1 200
6871	Inhyrda kundmott.pers/AW	273	83	500	250
	Summa:	3 244	5 023	7 950	9 170

		Bokslut	Bokslut	Budget v 2	Prognos 6 september
		2016-08-31	2017-08-31	2017	2017
	Övriga externa kostnader				
6970	Böcker, tidskrifter mm	13	6	40	40
6981-6995	Div. övriga kostnader	11	6	25	25
	Summa:	24	12	65	65
	Personalkostnader				
11-7220,730	Löner och ersättningar	3 780	4 356	6 600	6 600
7230	Arvoden	1	0	200	250
7410	Pensionsförsäkr	432	558	800	800
831,7510-75	Soc. Avg. 31,42% , pension, löneskatt 0,024208 = 33,84%	1 200	1 367	2 233	2 233
	Summa:	5 413	6 281	9 833	9 883
7610-7691	Övriga personalkostnader	186	61	300	300
	Summa rörelsekostnader	10 945	13 599	23 378	23 939
	Rör. resultat före avskr.	5 374	4 001	2 829	2 616
	Avskrivning enligt plan				
7830	Avskrivning (it-syste på 5 år)	-1 362	-2 066	-4 000	-2 755
	Rör.resultat efter avskr.	4 012	1 935	-1 171	-140
	Finansiella intäkter & kostnader				
8300	Ränteutgifter	1	0	2	0
8400	Räntekostnader	-13	-2	-18	-2
8423	Kostnader Skatteverket		-39	0	-20
	Rör.resultat f. boksl.disp.	4 000	1 894	-1 187	-161
	Bokslutsdispositioner				
8810	Återföring av periodiseringsfond	0	0	150	150
	Omföring av perfond 25%	0	0	0	0
	Just från fg år				
	Resultat före skatt	4 000	1 894	-1 037	-11
8910	Periodens bolagsskatt 22 %	0	-417	0	0
8990	Årets resultat	4 000	1 477	-1 037	-11
Kommentar	Inga åtgärder i datasystemet tas som investering pga det osakra läget när det gäller bolagsutredningen. 940 tkr i planerade investeringar flyttas till kontonr, 6546 och tas som en direktkostnad. Vi avvaktar även med ombyggnad av kontoret för att kunna fokusera på ytterligare åtgärder inom it varför 400 tkr flyttas från kontonr 5070 till 6546. Den 23 augusti beslöt vi även att flytta 236 tkr från kontonr 6542 till kontonr 6546, då kvalitetsprojektet för 2017 är avslutat.				

Balansrapport redovisning

2017-09-06
09:442012 Boplats Göteborg AB
556467-7390 Dali Cvijic

Sida 1

Transaktionsdatum=2017-01-01 - 2017-08-31

Preliminär ingående balans			
Konto	Ingående balans 2017-01-01	Periodens förändring 2017-01-01 - 2017-08-31	Utgående balans 2017-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillg.			
1080 Data projekt Ver 1 imm anl	8 153 414,00	0,00	8 153 414,00
1081 Värdeinsknning Data proj Ver 1	-5 398 622,45	-2 066 094,00	-7 464 716,45
Summa Immateriella anl.tillg.	2 754 791,55	-2 066 094,00	688 697,55
Maskiner och inventarier			
1221 Kontorsmaskiner	115 765,00	0,00	115 765,00
1222 Värdeinsknning kontorsmaskiner	-115 765,00	0,00	-115 765,00
1223 Möbler	472 564,00	0,00	472 564,00
1224 Värdeinsknning möbler	-482 264,00	0,00	-482 264,00
1225 Datautrustning	775 216,00	0,00	775 216,00
1226 Värdeinsknning datautrustning	-775 216,00	0,00	-775 216,00
1227 Övriga inventarier	131 312,00	0,00	131 312,00
1228 Värdeinsknning övriga inventar	-131 312,00	0,00	-131 312,00
1291 Konst och liknande tillgångar	9 700,00	0,00	9 700,00
Summa Maskiner och inventarier	0,00	0,00	0,00
Finansiella anl.tillgångar			
1399 Observationskonton	-27 574,00	27 574,00	0,00
Summa Finansiella anl.tillgång	-27 574,00	27 574,00	0,00
Summa Anläggningstillgångar	2 727 217,55	-2 038 520,00	688 697,55
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar			
1510 Kundfordringar	80 778,00	-73 775,00	7 003,00
1560 Kundfordringar koncern	105 000,00	490 416,00	595 416,00
Summa kundfordringar	185 778,00	416 641,00	602 419,00
Övriga kortfr fordringar			
1630 Avräkning skatter och avgifter	6,00	55,00	61,00
1640 Skattefordringar	448 020,00	38 684,00	486 704,00
Övriga Kortfr.fordringar	448 026,00	38 739,00	486 765,00
Förutb.kostn och uppl intäkter			
1710 Förutbetalda hyreskostnader	212 565,00	-141 710,00	70 855,00
1790 Övr förutbet kost upplup intäk	273 763,00	-200 198,20	73 564,80
Summa förutb kostn / uppl int	486 328,00	-341 908,20	144 419,80
Kassa och bank			
1910 Kassa	11 852,96	-5 781,00	6 071,96
1969 Kommunkonto	17 520 329,11	-1 178 318,52	16 342 010,59
Summa kassa och bank	17 532 182,07	-1 184 099,52	16 348 082,55
Summa Omsättningstillgångar	18 652 314,07	-1 070 627,72	17 581 686,35
Summa Tillgångar	21 379 531,62	-3 109 147,72	18 270 383,90
Eget Kapital & Skulder			
Eget kapital			

Transaktionsdatum=2017-01-01 - 2017-08-31

Preliminär ingående balans			
Konto	Ingående balans 2017-01-01	Periodens förändring 2017-01-01 - 2017-08-31	Utgående balans 2017-08-31
2081 Aktiekapital	-700 000,00	0,00	-700 000,00
2086 Reservfond	-76 802,00	0,00	-76 802,00
2091 Balanserat vinst/förlust	-3 581 304,65	0,00	-3 581 304,65
2099 Årets resultat	-237 258,65	0,00	-237 258,65
Summa Eget kapital	-4 595 365,30	0,00	-4 595 365,30
2110 Periodiseringsfond 2010	-1 204 735,00	0,00	-1 204 735,00
Skulder			
Långfristiga skulder			
2360 Långfrist skulder koncernftg	-1 900 000,00	1 900 000,00	0,00
Summa Långfristiga skulder	-1 900 000,00	1 900 000,00	0,00
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder & övriga			
2440 Leverantörsskulder	-1 180 401,60	580 160,90	-600 240,70
2460 Leverantörsskulder, koncern	-472 450,00	-995,00	-473 445,00
Summa Leverantörsskulder	-1 652 851,60	579 165,90	-1 073 685,70
Skatteskulder			
2510 Skatteskulder	-517 237,00	127 679,00	-389 558,00
2511 Periodens Bolagsskatt 22%	0,00	-416 522,00	-416 522,00
Summa Skatteskulder	-517 237,00	-288 843,00	-806 080,00
Moms, särskilda punktskatter			
2610 Utgående moms	0,00	0,00	0,00
2640 Ingående moms	0,00	0,00	0,00
2650 Redovisningskonto för moms	-1 222 072,00	803 385,00	-418 687,00
Moms, särskilda punktskatter	-1 222 072,00	803 385,00	-418 687,00
Personalens skatter, avgifter			
2710 Personalskatt	-153 551,00	-13 422,00	-166 973,00
Summa Personalskatter, avgift	-153 551,00	-13 422,00	-166 973,00
Övriga kortfristiga skulder			
2897 Depositioner	-9 500,00	0,00	-9 500,00
Summa Övr kortfristiga skulder	-9 500,00	0,00	-9 500,00
Uppl kostn & förutbet intäkter			
2920 Upplupna semesterlöner	-508 977,32	0,00	-508 977,32
2921 Soc avg semlön	-159 920,67	0,00	-159 920,67
2940 Upplupna lagstad sociala avg	-168 809,00	-6 628,00	-175 437,00
2990 Övr interimskulder	-9 269 736,73	1 606 438,73	-7 663 298,00
2999 OBS-konto	-16 776,00	5 813,24	-10 962,76
Summa Uppl kostn & förutb int	-10 124 219,72	1 605 623,97	-8 518 595,75
Summa Kortfristiga skulder	-13 679 431,32	2 685 909,87	-10 993 521,45
Summa Skulder	-15 579 431,32	4 585 909,87	-10 993 521,45
Summa Eget Kapital & Skulder	-21 379 531,62	4 585 909,87	-16 793 621,75

Transaktionsdatum=2017-01-01 - 2017-08-31

Preliminär ingående balans				
Konto	Ingående balans 2017-01-01	Periodens förändring 2017-01-01 - 2017-08-31	Utgående balans 2017-08-31	
Beräknat resultat	0,00	1 476 762,15	1 476 762,15	

Uppföljningsrapport 2 2017 Bolag

Boplats Göteborg AB

1 Sammanfattning

Endast 4 412 lägenheter har annonserats under perioden, vilket är ett uppseendeväckande lågt antal. De privata fastighetsägarnas lägenheter uppgår nu till 50% eftersom allmännyttans lägenheter minskat i Göteborg, vilket också medfört att andelen lägenheter utanför Göteborgs kommun nu uppgår till 20%. Ett stort antal lägenheter i Göteborg har gått till Fastighetskontoret, som har hand om förmedling av bostäder efter behovsprövning efter särskilda kriterier. Läget på bostadsmarknaden är mycket ansträngt och antalet bostadssökande är nu uppe i 208 325 personer. Ungefär 69 770 personer har aktivt sökt lägenheter under perioden.

Efter att AB Framtiden tog bort inkomstkraven har det blivit möjligt för fler att skicka in intesseanmälningar, vilket medfört att antalet intresseanmälningar per lägenhet ökat väsentligt.

Under hösten och flera år framåt förväntas antalet annonser om nyproducerade lägenheter öka och därför har Boplats lagt stor kraft på att utarbeta en ny funktion för uthyrning av nyproducerade bostäder i it-systemet. Den förenklar uthyrningen för bostadsföretagen när de har flera liknande lägenheter. De kan annonsera grupper av lägenheter i en och samma annons. Först ut har Balder varit med annonsering av nya lägenheter i Kongahälla.

Under sommaren har projektet med att hjälpa internationella studenter att hitta privatrum ägt rum, ett samarbete mellan Chalmers, Göteborgs Universitet, studentbostadsföretagen SGS och CSB, Göteborgs Förenade Studentkårer och Studentforum. I år tackade en högre andel studenter ja till sina platser, vilket innebar att ungefär 400 studenter fler än förväntat anlände till Göteborg. Det verkar i skrivande stund som de flesta till slut fått "tak över huvudet" och hittills i år har 790 privatannonser publicerats på boplats.se. Dock kan vi som vanligt konstatera att förväntningarna är höga på att bo mycket centralt.

1.1 Styrkort

De vi är till för	Utfall perioden 2017	Utfall perioden 2016	Utfall perioden 2015	Medarbetare	Utfall perioden 2017	Utfall perioden 2016	Utfall perioden 2015
Antal registrerade bostadssökande	208 325	180 795	149 954	Antal tjänster	14	14	13
Andel registrerade > 50 år	18%	18 %	19 %	Antal arbetade timmar	15 256	15 360	15 107
Antal telefonsamtal	13 196	18 596	19 513 *	Lönekostnader exkl arvoden, tkr	4 356	3 780	3 356
Antal personliga besök räknat efter nummerlappar	7 897						
Antal Summera-ärenden (och mail före 1 juni 2016)	2 910	5 650					
Antal unika besök på www.boplats.se	5,6 milj	Ej mätt för perioden	6,0 milj				

Ekonomi	Utfall perioden 2017	Utfall perioden 2016	Utfall perioden 2015	Verksamhet	Utfall perioden 2017	Utfall perioden 2016	Utfall perioden 2015
Resultat efter fin.poster	1 894	4 000	2 692	Antal annonserade lägenheter	4 412	4 932	5 188
Kassalikviditet	160 %	167 %	175 %	Andel lägenheter från privata fastighetsägare	50%	44 %	44 %
Fritt eget kapital	5 295	6 701	3 144	Andel lägenheter från övriga kommuner inom GR	20%	12 %	10 %
				Medelantal ansökningar per lägenhet	1 028	796	752
				Genomsnittlig registreringstid för de som fått kontrakt (dagar)	1 643	1 517	1 386
				Antal privatrum	790	706	724

2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Boplats har arbetat kontinuerligt med kvalitetshöjande åtgärder samtidigt som man försöker hitta mer effektiva sätt att hjälpa medborgarna att söka bostad. Vi kan se att antalet ärenden minskar i takt med att vi arbetar med att förbättra kommunikationen på hemsidan. Antalet telefonsamtal har också minskat liksom besöken. Det beror på att Boplats dragit ner på öppet-tiderna och på telefontiderna för att istället lägga resurser på bättre verktyg för självhjälp via hemsidan. I slutet av året kommer vi att utvärdera åtgärderna.

Vi fortsätter att uppmana människor att hyra ut rum, villor eller andrahandslägenheter genom Boplats.

Strategiskt sett är det nu viktigt att bostadsföretagen uppfattar Boplats system positivt och det är en av anledningarna till att vi tog beslutet att erbjuda hyresvärdarna med nyproducerade bostäder en ny funktion.

Parallellt fortsätter arbetet med att systematisera arbetet med informations- och it-säkerhet. Det arbetet förväntas pågå kontinuerligt i takt med att tekniken (och hoten om intrång i systemet) förändras. Ett sådant arbete blir aldrig färdigt.

2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår

Resultaträkning i sammandrag

	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avv.	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	17 600	17 471	129	16 319	26 554	26 262	26 207	24 551
Kostnader	15 665	18 251	2 586	12 307	23 939	-27 202	23 378	23 533
Rörelseresultat	1 935	780	2 715	4 012	2 616	-940	2 829	1 018
Finansiella intäkter	0	1	1	1	0	2	2	1
Finansiella kostnader	41	12	29	13	-2	-6	-18	13
Resultat efter fin. poster	1 894	791	2 684	4 000	-161	-944	-1 187	1 006

2.2.1 Utfall till och med perioden

I början av året ser det alltid ut som om resultatet ska bli mycket större än vad det de facto blir i slutet av året, vilket beror på att verksamheten av tradition är "baktung" med mer kostsamma evenemang under hösten.

Intäkterna förväntas bli cirka 347 tkr högre än beräknat beroende på att fler nya medlemmar tillkommit jämfört med budgeterat. Däremot minskar intäkterna från bl.a. kommunala bostadsföretag utanför Göteborg.

När det gäller kostnaderna så skiljer de sig mest då det gäller it-tjänster, vilket beror på att vi beslutat att se bokföra allt arbete med it-systemet som direkta kostnader eftersom systemet är i drift och ständigt är i behov av justeringar och uppgraderingar. I slutet av året kommer grundinvesteringen i systemet att vara avskrivet och under sommaren återbetalade Boplats den

resterande skulden på lånet från Göteborgs Stad. Dessutom har en del omfördelningar av kostnader gjorts särskilt inom externa tjänster till förmån för it-systemet.

2.2.2 Prognos

Prognosen är att vi närmar oss ett nollresultat om inget oförutsett inträffar tack vare något högre intäkter.

2.2.3 Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande

2.3 Utveckling inom personalområdet

I början av året slutade två personer sina tjänster och dessa har efter intern rekrytering tillsatts med två personer som arbetat som vikarier på Boplats under en längre tid. Sjukskrivningarna har nu återgått till en normal nivå utan längre sjukdomsperioder.

2.3.1 Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom aug 2017	Utfall tom aug 2016	Prognos 2017	Bokslut 2016
Lönekostnad inkl VD exkl arvoden	4 356	3 780	6 600	6 000
Arbetad tid (årsarbetare)	12,4	12,2		14
Lönekostnad per årsarbetare	351	310	471	429

Boplats Göteborg har jämfört sina lönekostnader med Bostadsförmedlingen i Stockholm och med Boplats Syd. Man kan konstatera att den genomsnittliga lönekostnaden är högre för Boplats Göteborg. Det beror på att bostadsförmedlingarna i Stockholm och Malmö har flera uthyrare anställda, så specialisttjänsterna slås ut på ett större antal medarbetare. Boplats Göteborg har något högre löner för personer som arbetar i kundtjänst, jämfört med Stockholm och Malmö, men det beror på att de har flera arbetsuppgifter utöver kundtjänst och de arbetsuppgifterna ställer krav på eftergymnasial utbildning. Av 15 anställda på Boplats Göteborg har nio personer högskoleexamen och de återstående sex personerna har någon form av eftergymnasial utbildning. Fyra anställda är it-specialister.

2.3.2 Övrig utveckling inom personalområdet

Utbildningsplanen följs och inför hösten har ytterligare en medarbetare påbörjat utbildningen "Morgondagens chef" inom Göteborgs Stad och en medarbetare avslutade utbildningen i maj. Under året har två vikarier tillsvidareanställts då två medarbetare slutat sina anställningar.

2.4 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

It-systemet är i gång sedan sommaren 2014 och kommer att vara avskrivet i sin helhet vid årsskiftet 2017. Ett kontinuerligt arbete krävs för att upprätthålla systemets funktion och säkerhet, varför alla kostnader som kan hänföras till systemet framledes bokförs som direkta kostnader.

I början av året fanns planer på att bygga om kontoret, men dessa har tillsvidare lagts på is i avvaktan på ett beslut om Boplats framtida roll.

2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

Sedan september 2016 har Boplats på Fastighetskontorets uppdrag arbetat med ett projekt i syfte att få de göteborgare som har ett extra utrymme i sina hem att hyra ut det till en nyanländ person med uppehållstillstånd. Ett flertal seminarier har anordnats i syfte att informera om vilka lagar och regler som gäller när man som privatperson hyr ut sin bostad. Samtliga seminarier har varit välbesökta. Projektet är nu slut och ersätts av ett samarbete mellan Fastighetskontoret, Räddningsmissionen och Boplats fr o m september 2017. Exakt hur det samarbetet ska se ut diskuteras för närvarande.

2.6 Nyckeltalsredovisning

Nyckeltal

	Utfall perioden 2017	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
Rörelseresultat	15 665	3 395	925	4 012	651	913
Resultat efter fin poster	1 894	3 386	922	4 000	623	865
Kassalikviditet	160 %			167 %	135 %	137 %
Soliditet	29 %			39 %	23 %	25 %
Eget kapital	5 295			7 478	3 511	3 144

3 Uppföljning av bolagets verksamhet inom trafik och/eller bostad och bebyggelse

Boplats Göteborgs nytta för medborgarna kan egentligen bara mätas i antal bostadssökanden som har fått kontrakt under året. Hur många lägenheter som finns lediga för extern uthyrning och hur många som annonseras på boplats.se ligger till största delen utanför Boplats Göteborgs kontroll. Däremot kan vi arbeta med en tät kommunikation med hyresvärdarna och utveckla it-systemet så att det motsvarar deras behov av en effektiv uthyrningsadministration. I mars 2017 genomförde Boplats en enkät till de uthyrare som arbetar i Boplats it-system. Enkäten gick ut till drygt 275 personer varav 89 svarade. 63 procent svarade att de var nöjda eller mycket nöjda med systemets funktionalitet. Då man tittade på kommentarerna kunde man se att det fortfarande handlar om hur hyresvärdarna väljer att arbeta. De som utnyttjar systemets möjligheter att lägga villkor och olika typer av rangordningar redan från början är mer positiva och kan också utföra sitt uthyrningsarbete snabbare. Det återstår fortfarande mycket kommunikation och utbildning för att visa på fördelarna att arbeta på det sättet. Vi kan se att uthyrningen blir allt bättre genom att antalet avbrutna lägenhetsannonser minskar.


Boplats uppdrag handlar också om att informera om pågående och planerad nyproduktion. Detta görs bland annat genom artiklar på hemsidan om nya bostadsområden. Under hela 2017 har Boplats dessutom arbetat fram en ny funktion för annonsering av nyproducerade lägenheter. Syftet är att underlätta bostadsföretagens uthyrningsadministration, då de har flera liknande lägenheter att hyra ut samtidigt. För de bostadssökande underlättas ansökningsförfarandet, då det räcker att de söker en typ av lägenhet t ex en tvårumslägenhet. Om de blir aktuella för kontrakt får de därefter rangordna alla lediga tvårumslägenheter sinsemellan. Den hyresgäst som ligger överst på hyresvärdens lista får välja först.

Vid en enkätundersökning bland besökande bostadssökande i Boplats kundtjänst, då 180 personer deltog, svarade 83% att de fått svar på sina frågor. 66% bedömde att de hädanefter skulle klara av att söka bostad själva utan hjälp.

Vi kan också se att de åtgärder vi har vidtagit på boplats.se har medfört att antalet ärenden via telefon minskat med ungefär 5 000 samtal (telefontiderna har också kortats ner under 2017) och inkomna frågor via mail och frågeformuläret på hemsidan har minskat från 5 650 år 2016 till 2 910 i år.

4 Uppföljning av Kommunfullmäktiges budget

4.1 Göteborg ska vara en jämlik stad

<p>Bedömning av uppnådd måloppfyllelse</p> <p></p>	<p>Att alla medborgare får tillgång till samma information är en jämlikhetsfråga. Därför strävar Boplats efter att få in så många lediga bostäder på sin hemsida som möjligt. I annat fall är det de personer som redan är etablerade i Göteborg, som har kontakter och god kännedom om bostadsmarknaden som vet var man ska leta efter bostäder. Ett av de viktigaste målen för Boplats är att minska medborgarens tid och ansträngning för att inhämta information om var de kan hitta en bostad. Boplats arbetar även med att få in annonser om privatpersoners uthyrning och kopplar den till information om vilka lagar och regler som gäller.</p> <p>Boplats har nått ett gott resultat i den bemärkelsen att över 200 000 personer har registrerat sig på Boplats och cirka 70 000 personer har också sökt en lägenhet hittills under året. Däremot kan Boplats inte bidra till att öka det egentliga utbudet av bostäder.</p> <p>Ett kontinuerligt arbete pågår för att göra boplats.se allt enklare att förstå även om man inte är en van internetanvändare eller har svenska som modersmål.</p>
---	---

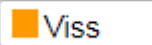
4.2 De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter.

Bedömning av uppnådd måloppfyllelse	
-------------------------------------	--

4.3 Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.

<p>Bedömning av uppnådd måloppfyllelse</p> <p></p>	<p>Boplats har statistik som visar andelen kvinnliga och manliga sökanden. Rent generellt kan sägas att kvinnor har något lägre medelinkomst än vad männen har, vilket kan innebära att de har lägre chans att få vissa lägenheter där kravet på en viss årsinkomst är högt.</p> <p>När det gäller uthyrning av privatbostäder och då särskilt rum i en privatbostad är det relativt vanligt att annonsören i första hand önskar en kvinnlig inneboende.</p> <p>AB Framtiden har tagit bort inkomstkraven, vilket torde ta bort de hinder kvinnor har att söka lägenheter som har en hög hyra relativt deras inkomst.</p> <p>När det gäller privatrum, så informerar Boplats om hur efterfrågan ser ut och anordnar även mingel, där de som ska hyra ut ett rum får tillfälle att träffa de som vill hyra. Personliga möten kan medföra att den som ska hyra ut hittar en lämplig hyresgäst oavsett kön.</p>
---	--


4.4 Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse 	Boplats har inget uppdrag att öka Göteborgarnas möjligheter till delaktighet, men däremot så arbetar Boplats med att informera Göteborgarna om bostadsmarknaden och om pågående och planerad nyproduktion av bostäder.
--	--

4.5 Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	Boplats har inget uppdrag att arbeta med målet om idrotts- och föreningslivet.
-------------------------------------	--

4.6 Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse 	Boplats lokal är tillgänglighetsanpassad för fysiskt funktionshindrade. Lägenheter som är tillgänglighetsanpassade märks ut i annonserna och det går också att skapa bevakningar för sådana lägenheter. När det gäller intellektuellt funktionshindrade så arbetar Boplats med ständig förbättring av hemsidan för att underlätta förståelsen om hur man söker bostad. De som behöver hjälp med att registrera sig och att söka bostad kan få hjälp på såväl stadsdelarnas medborgarkontor som Boplats kundtjänst.
--	--

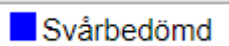
4.7 Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livs- chanser för stadens invånare.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	Detta mål berör inte Boplats verksamhet.
-------------------------------------	--

4.8 Alla elever ska oavsett bakgrund nå målen inom skolan och kunna utvecklas till sin fulla potential.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse	Detta mål berör inte Boplats verksamhet, men tillgången till studier har med trångboddhet att göra, så det är även en bostadsfråga. Boplats har dock inga möjligheter att påverka den annat än att det är möjligt för hyresvärdar att välja villkor om "antal barn i hushållet" om de vill prioritera barnfamiljer.
-------------------------------------	---

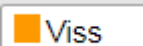
4.9 Äldres livsvillkor ska förbättras.

Bedömning av uppnådd måluppfyllelse 	För att underlätta för äldre att söka lägenhet har Boplats infört särskilda öppettider för 65+ på torsdagar kl 9 - 10.30. I dagsläget verkar det som om de öppettiderna räcker.
--	---


4.10 Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.

Bedömning av uppnådd målpuppfyllelse	Boplats har inte möjlighet att påverka detta. I framtiden kan man t ex införa miljömärkning av bostäder på ett tydligare sätt.
--------------------------------------	--

4.11 Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.

Bedömning av uppnådd målpuppfyllelse 	Boplats kan bidra till att öka kunskapen om hur efterfrågan ser ut genom att erbjuda såväl Göteborgs Stad som hyresvärdarna och bostadsproducenterna statistik om vad de bostadssökande frågar efter och vilken betalningsvilja och betalningsförmåga de har. Vissa företag beställer sådan statistik från Boplats. Efterfrågan är känslig för hyrornas storlek, se bilaga 1. Hur de lägenheter som kommer ut på den öppna marknaden ska fördelas är helt och hållet hyresvärdarnas beslut och Boplats roll är att tillhandahålla det verktyg som hyresvärdarna behöver för att hitta sina framtida hyresgäster.
---	--

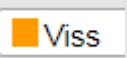
4.12 Det hållbara resandet ska öka.

Bedömning av uppnådd målpuppfyllelse 	För Boplats interna resemönster så är målet uppnått. 14 av 15 medarbetare går, cyklar eller åker kollektivt. I varje lägenhetsannons finns även en direkt länk till Västtrafiks Reseplanerare.
--	---

4.13 Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.

Bedömning av uppnådd målpuppfyllelse	Boplats har ingen möjlighet att påverka det här målet.
--------------------------------------	--

4.14 Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt

Bedömning av uppnådd målpuppfyllelse 	Genom att göra det möjligt för hyresvärdarna att lägga villkor som "Bor inte inom Göteborgs pendlingsområde idag" + "Skäl för flytt = Arbete" + "Inkomsttyp = Arbete eller Näringsverksamhet" så underlättar man för personer som fått arbete i Göteborg att flytta hit.
---	--

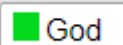
4.15 Göteborgarnas möjlighet att turista i sin egen stad ska öka.

Bedömning av uppnådd målpuppfyllelse	Detta mål berör inte Boplats verksamhet.
--------------------------------------	--


4.16 Tillgängligheten till kultur ska öka.

Bedömning av uppnådd målpuppfyllelse	Detta mål berör inte Boplats verksamhet, men Boplats kommer att delta i Kulturnatta genom att skapa möten mellan personer som är intresserade av Gemenskapsboenden.
--------------------------------------	---

4.17 Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.

Bedömning av uppnådd måloppfyllelse 	Boplats har individuell lönesättning då nästan samtliga anställda har olika uppgifter och bakgrund. Skillnaderna i inkomst skiljer sig åt beroende på befattningsbeskrivning, utbildningsnivå, yrkeserfarenheter och antal år man verkat inom arbetslivet.
--	--

4.18 Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.

Bedömning av uppnådd måloppfyllelse 	Boplats gör inte många upphandlingar och har för närvarande en pågående upphandling, där vi definierat krav som har med hållbarhet att göra.
--	--

4.19 Inrapportering av vissa mått

4.19 Inrapportering av vissa mått

Mått till KF:s mål - Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar

Upphandlingar under 2017 (fram till aug)	Antal	antal upphandlingardär sociala hänsynskriterier har använts, villkor för sysselsättning/job	antal upphandlingardär sociala hänsynskriterier har använts, kollektivavtalsliknandevillkor, jämlikhet, tillgänglighet eller enligt vita jobb modellen	antal upphandlingardär socialahänsynskriterier har använts, uppföljningenligt ILO:s kärnkonventioner	antal upphandlingar där miljömässiga krav har använts, produkter/material som kan återanvändas/ uppdateras
Samtliga upphandlingar	1		1		1
Varav tjänsteupphandlingar					
Varav förnyad konkurrensutsättning	1				
Varav direktupphandling					
Skapade arbetstillfällen					
Kvinnor					
Män					

Mått till KF:s mål: Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras

Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras	0-24%	25-49%	50-74%	75-100%	Definition
Skattad andel medarbetare med kompetens inom området* (markera med "x")	X				*Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning, s.4, Medvetenhet: "Alla medarbetare i stadenska ha goda kunskaper om de mänskliga rättigheterna och de förutsättningar som gör det möjligt för personer med funktionsnedsättning att vara delaktiga. Kunskaperna ska utgå från ett normkritiskt förhållningssätt."
	Antal				
Medarbetare som deltagit i utbildning inom området under 2017	1				

	INTÅKTER (Exkl moms) kkr	Bokslut	Bokslut	Prognos 6 september	Budget
		2015-12-31	16-12-31	2017	2018
	Försäljningsintäkter, kkr				
3 011	Försäljn. kom.företag	36	36	40	40
3 013	Annonsering nyproduktion	636	621	600	700
3 014	Försäljning kranskommun	430	535	520	650
3015	Försäljning övriga	116	143	105	100
3019	Bannerförsäljning	36	107	200	250
3020	Event	692	517	700	700
3021	Marknadsanalyser	28	5	10	10
3024	Intäkter pin kod	8	11	9	10
3025	Intäkter vidare fakturering	4	21	50	0
3028	Årsmedlemsavgift 200 000 medlem	11 310	13 716	15 400	16 000
3030	Privatrumprojektet Hjärterum		507	402	486
3031	Intäkter studentkampanj privatrum	200	279	471	400
	S:a Försäljningsintäkter	13 591	16 498	18 507	19 346
	Driftbidrag				
3 987	Kommunen; K-avtal	5 716	5 716	5 716	3 700
3 988	Kom. bostadsför. K-avtal	1 506	1 507	1 501	1 501
3 989	GFF; K-avtal	830	830	830	830
	Summa driftbidrag	8 052	8 053	8 047	6 031
	Summa Intäkter	21 643	24 551	26 554	25 377
	KOSTNADER, kkr	Bokslut	Bokslut	Prognos 6 september	Budget
	Lokalkostnader	15-12-31	2016-12-31	2017	2018
5 010	Lokalhyra	822	863	900	945
5 020	Elektricitet	19	18	24	26
5 060	Städning	111	156	160	220
5 070	Lokalunderhåll, anpassningar	61	92	100	200
	Summa:	1 013	1 129	1 184	1 391
	Hyra anläggningstillgång				
5220	Hyra av inventarier	32	19	36	50
5222	Kommunleasing	10	9	11	15
	Summa:	42	28	47	65
	Förbrukningsinventarier				
5 410	Kontorsmaskiner	0	0	0	0
5 420	Möbler	78	35	60	50
5 430	Datautrustning	31	10	100	200
5 440	Inventarier övriga	56	22	70	70
5 520	Underhåll av inventarier	43	74	25	25
5 460	Förbrukningsinventarier	1	13	20	20
	Summa:	209	154	275	365
	Resekostnader	42 369	2016-12-31	2017	2017
5 800	Resekostn. hotell, konf, etc	58	69	50	100
	PR & reklam	686	353		
5 910	Annonser	151	214	500	700
5 940	Medverkan på mässor ink utställnin	247	0	190	200
5930-5980	Informationsmaterial	88	311	360	300
	Summa:	1 172	878	1 050	1 200
		Bokslut	Bokslut	Prognos 6 september	Budget
		2016-08-31	2017-08-31	2017	2018

	Övriga försäljningskostnader				
6 071	Representation	32	40	50	50
6 072	Ej avdr. gill representation	6	17	15	15
	Summa:	38	57	65	65
	Kontorsmaterial & trycksaker				
6 110	Kont.material	66	52	30	50
6 150	Trycksaker t ex brevpapper o visitko	79	42	80	60
	Summa:	145	94	110	110
	Telekom. & postbefordran				
6 210	Telekommunikation	38	80	40	100
6 211	Telefon växel				100
6 212	SMS-kommunikation	48	19	50	75
6 231	Datakommunikation / PIN				120
6230	Datakommunikation / ADDPRO	1 274	1 022	1 000	1 000
6 250	Porto	92	246	300	300
	Summa:	1 452	1 367	1 390	1 695
	Företagsförsäkring & riskkostnad				
6310-6320	Företagsförsäkringar & Självrisk	18	22	30	30
6 370	Kost för bevak och larm	8	9	20	20
	Summa:	26	31	50	50
	Förvaltningskostnader				
6420	Revisionsarvode	156	102	300	300
	Övriga externa tjänster				
6 513	Övr. revisionsarvode	63	0	0	0
6 540	Göteborgs stad	337	355	235	300
	Vitec	7	31		0
	E-works Konsult kvalitet	0	184	64	0
6 543	Office IT-partner Canmer	306	216	250	250
6 544	E-works Devisor	297	187	200	200
6 546	Oops	4 049	3 647	5 126	5 000
6 550	Konsultarvoden - Journalist	153	42	150	50
6 552	Konsultarvode - Säkerhet, jurist mn	111	240	270	600
	Korriga omkostnader för att ta in admin avgift t ex DIBS, Nordea,				
6 551	OpusCapita m m	553	516	650	850
6 600	Licenser ImBox, Pollux, Summera, Ji	238	263	400	400
6 590	Övrigt t ex utställningsjobb	28	322	375	500
6 870	Kontaktcenter Gbg Stad	1 476	1 171	1 200	100
6 871	Inhyrda kundmott.pers/AW	ingår i 6879	452	250	500
	Summa:	7 618	7 626	9 170	8 750

		Bokslut	Bokslut	Prognos 6 september	Budget
		2015-12-31	2016-12-31	2017	2018
	Övriga externa kostnader				
6 970	Böcker, tidskrifter mm	22	17	40	40
6981--6995	Div. övriga kostnader	16	18	25	25
	Summa:	38	35	65	65
	Personalkostnader				
7211-7220	Löner och ersättningar	5 248	5 860	6 600	7 200
7 230	Arvoden	191	189	250	300
7 410	Pensionsförsäkr	665	706	800	850
7 510	lönescatt 0,024208 = 33,84%	1 706	2 090	2 233	2 436
	Summa:	7 810	8 845	9 883	10 786
760-7691	Övriga personalkostnader	205	330	300	300
	Summa rörelsekostnader	19 982	20 745	23 939	25 242
	Rör. resultat före avskr.	2 126	3 806	2 615	135
	Avskrivning enligt plan				
7 830	Avskrivning (it-syste på 5 år)	-1 475	-2 788	-2 755	0
	Rör.resultat efter avskr.	651	1 018	-140	135
	Finansiella intäkter & kostnader				
8 300	Ränteintäkter	5	1	0	0
8 400	Räntekostnader	-33	-13	-2	0
	Kostnader Skatteverket			-20	0
		623	1 006	-162	135
	Rör.resultat f. boksl.disp.				
	Bokslutsdispositioner	133	170	150	60
8 810	Återföring av periodiseringsfond	-190	-550	0	-34
	Omföring av perfond 25%				
	Just från fg år	566	626	-12	161
	Resultat före skatt				
8 910	Skatt 22 %	128	389	0	35
	Årets resultat	438	237	-12	125



Göteborgs
Stad

Boplats Dialogmöte 21 september 2017

Lars-Gunnar Landin
Lekmannarevisor
Peter Håkansson
Sakkunnigt biträde

Uppföljning av tidigare års granskning



Offentlighet och sekretess

Arkivförteckning upprättad och beslutad av styrelsen

It-säkerhet

Uppföljning av granskningen pågår. PwC har bl.a. följande preliminära iakttagelser/bedömningar:

- Tydligare rutiner för systemgenomgångar och fler kontroller av rutinerna
- En tydligare åtskillnad av roller som underlättar kontroller
- Strängare lösenordskrav för brukare av systemet – helst genom BankID.

Boplats framtida organisering



- Hur ser styrelsen på förslaget att staden blir ensam ägare till bolaget och att samtliga lägenheter fördelas utifrån kötid? Under vilka premisser – om några? – skulle en sådan organisation accepteras av de privata fastighetsägarna?
- Vilka alternativa verksamhetsformer ser styrelsen och vilka för- och nackdelar följer med dessa? Vilka eventuella risker följer?
- Hur kan bolaget organiseras framgent för att verksamheten inte ska vara – eller uppfattas vara! – olaglig med avseende på kötid/fördelning av lägenheter, otillåtet statsstöd, lokaliseringsprincipen?
- Hur involverat har Stadshus AB varit i diskussionen om Boplats?



Göteborgs
Stad

KONTAKT: Peter Håkansson
Stadsrevisionen
Göteborgs Stad

peter.hakansson@stadsrevisionen.goteborg.se